



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00038

FECHA

17-03-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-0404

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su director nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Águeda Lebrón Guzmán de Vitale**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera por viudez, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0149899-6, domiciliada y residente en el apartamento No. 401, del condominio Torre Mirelle, de la calle General Román Franco Bidó No. 6, del Sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a las **Licenciadas María de Fátima González Hernández y Wanda Perdomo Ramírez**, dominicanas, mayores de edad, soltera la primera y casada la segunda, portadoras de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1845746-4 y 001-0105774-3 respectivamente, debidamente inscritas en el Colegio de Abogados de la República Dominicana (CARD), bajo las matrículas Nos. 55892-180-13 y 7719-167-89 respectivamente, domiciliadas y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, correos electrónicos mgonzalez@biaggi.com.do y wperdomo@biaggi.com.do; con estudio profesional en común abierto en la avenida Abraham Lincoln No. 403, casi esquina avenida Bolívar, del sector La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; teléfono No. 809-535-1414.

En contra del oficio No. ORH-00000084698, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023034759.

VISTO: El expediente registral No. 0322023034759 (expediente primigenio No. 0322022639711), inscrito en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:01:56 a. m., contenido

de Declaratoria de Bien Propio, en virtud de la compulsión del acto auténtico No. 14, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), instrumentado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público del Distrito Nacional; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 48/2023, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Antonio Almonte Guerrero, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico de manera innominada a los **Sucesores del señor Giorgio Vítale**, en calidad de continuadores jurídicos del referido cónyuge de la titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 401, del condominio Torre Mirelle, con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 5, Manzana No. 3979, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000084698, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023034759 (expediente primigenio No. 0322022639711); contenido de Declaratoria de Bien Propio, en virtud de la compulsión del acto auténtico No. 14, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), instrumentado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 401, del condominio Torre Mirelle, con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 5, Manzana No. 3979, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado de manera innominada a los **Sucesores del señor Giorgio Vítale**, en calidad de continuadores jurídicos del referido cónyuge de la titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 48/2023, sin embargo, los mismos no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **i)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, es contentiva de una solicitud de Declaratoria de Bien Propio sobre el inmueble de referencia, propiedad de la señora **Águeda Lebrón de Vítale**; **ii)** Que, la citada rogación fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000084698, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentado en lo siguiente: *“Rechazar como en efecto queda rechazado el presente expediente, en cuanto a la declaratoria de Bien Propio, en favor de Águeda Lebrón de Vítale, en virtud de que la misma debió hacerse al momento de la adquisición del inmueble, toda vez que la parte interesada no pudo subsanar lo requerido en el oficio anterior, incumpliendo de esta forma con los requisitos de fondo y de forma establecidos por nuestro ordenamiento jurídico, de lo cual damos constancia en el presente. Quedando de esta forma canceladas la fecha y hora de inscripción en el Libro Diario”*; y, **iii)** Que, dicha solicitud culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego del estudio de los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en resumen, lo siguiente: **a)** Que, los señores **Águeda Lebrón Guzman de Vítale** y **Giorgio Vítale**, casados entre sí, suscribieron el acto auténtico No. 14, de fecha 20 de noviembre del año 2013, contentivo de Declaratoria de Bien Propio, en virtud de lo establecido en el artículo No. 1407 del Código Civil de la República Dominicana; **b)** Que, mediante oficio de fecha 03 de enero del año 2023, fue solicitada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la comparecencia del señor **Giorgio Vítale**, a los fines de ratificar la actuación solicitada, siendo este requerimiento violatorio a lo establecido en el debido proceso administrativo y de imposible cumplimiento, toda vez que el referido señor falleció en fecha 19 de octubre del año 2021; **c)** Que, posteriormente mediante Oficio de fecha 26 de enero del año 2023, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a rechazar la actuación solicitada, indicando que la

declaración de bien propio debió hacerse al momento de la adquisición del inmueble y además señalando la imposibilidad de la comparecencia del señor **Giorgio Vitale**; **d)** Que, la calificación otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, es violatoria al debido proceso, toda vez que se ha cumplido con todos los requisitos oficiales establecidos para la Declaratoria de Bien Propio de un inmueble, además de que no existe un plazo legal para realizar dicha solicitud; **e)** Que, en virtud de lo anterior, se solicita la anulación del oficio de rechazo No. ORH-00000084698, de fecha 26 de enero del año 2023, a los fines de que sea inscrito el asiento de bien propio en favor de la señora **Águeda Lebrón Guzman de Vitale**, sobre el inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido en los párrafos anteriores y con el fin de dar respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, es preciso indicar que el artículo No. 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana, establece que: *“Bajo todos los regímenes y so pena de nulidad de cualquier cláusula, contraria contenida en el contrato de matrimonio, la mujer casada, tiene sobre los productos de su trabajo personal y las economías que de éste provengan, plenos derechos de administración y de disposición. Ella puede hacer uso de esto para adquirir inmuebles o valores inmobiliarios, y puede enajenar los bienes así adquiridos, así como tomar a préstamo sobre los mismos, e hipotecarlos. La validez de los actos hechos por la mujer estará subordinados solamente a la justificación hecha en un acto de notoriedad, o por cualquier otro medio mencionado en la convención, de que ella ejerce personalmente un trabajo, oficio o profesión distintos del de su esposo, y no quedará comprometido a la responsabilidad de los terceros con quienes ella ha tratado ofreciendo esta justificación” (subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, la **declaratoria de bien propio**, es una actuación registral contenida en Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, numeral 48, y es definida como: la solicitud de inscripción de un asiento registral en el que se establezca la propiedad exclusiva sobre un inmueble registrado en favor de uno de los cónyuges, cuando se haya adquirido por efecto de una determinación de herederos, partición, antes del matrimonio o a **beneficio de la mujer para los bienes reservados de la comunidad**, asimismo, indica como documento base de la actuación: acto bajo firma privada o acto auténtico (primera copia certificada), donde se declare el bien propio, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y refiriéndose a las disposiciones transcritas en los párrafos anteriores, es importante aclarar que, la **declaratoria de bien propio**, podrá inscribirse en favor de uno de los cónyuges en cualquier momento ante las oficinas de registros de títulos, y no exclusivamente en el momento que se adquieren los bienes; siempre que se cumpla el requisito principal, que es la declaración expresa de una de las partes donde se reconozca que los bienes son propiedad exclusiva del otro. Por lo que, contrario a la decisión hoy impugnada, si es posible realizar la inscripción de bien propio, luego haberse publicitado en el Registro de Títulos como un inmueble que forma parte de la comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, de lo establecido precedentemente, podemos indicar que, siempre y cuando la solicitud este acompañada del acto bajo firma privada o acto auténtico, donde se declare el bien propio,

cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable, las oficinas de Registros de Títulos podrán realizar la inscripción del bien propio, sin importar, si es al momento de la inscripción del derecho ante las oficinas de registros de títulos o posteriormente.

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente mencionar que el artículo No. 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al Principio de racionalidad, contempla que: “*Se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Declaratoria de Bien Propio*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), No. 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana, y artículo No. 3, numerales 4 y 16, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Águeda Lebrón Guzmán de Vítale**, en contra del oficio No. ORH-00000084698, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023034759; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por

el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:01:56 a. m., contentiva de Declaratoria de Bien Propio, en virtud de la compulsión del acto auténtico No. 14, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), instrumentado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público del Distrito Nacional.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Apartamento No. 401, del condominio Torre Mirelle, con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 5, Manzana No. 3979, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*; el asiento registral contentivo de **Bien propio** en favor de **Águeda Lebrón de Vítales**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0149899-6. Teniendo su origen en **Declaratoria de Bien Propio**, en virtud de la compulsión del acto auténtico No. 14, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), instrumentado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público del Distrito Nacional.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/dacr